

PlanID 1119-992, revisjon B

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR URHEIFELTET ØST

Stadfestet 14. juni 1977

Planendringer:

Revisjon A: Mindre vesentlig reguleringsendring, godkjent av Hå bygningsråd 14.12.1977, sak 353.

Revisjon B: Lagt til utnyttelsesgrad i område regulert til bolig (tilført bestemmelse § 5), delegert vedtak av 24.09.2024, saksnr. DS 506/24.

§ 1

~~Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor planområdet skal bebyggelsen plasseres som vist på planen.~~

~~For felt hvor tomtedeling og bebyggelse ikke er vist, skal det utarbeides detaljert bebyggelsesplan. Det kan fastsettes enhetlig bebyggelse (gruppebebyggelse).~~

~~Forøvrig kan bygningsrådet også for andre deler av planen utarbeide detaljert bebyggelsesplan som viser utkjørsel fra enkelthus, utsiktsretning etc.~~

~~For bebyggelsens plassering i forhold til regulert veg gjelder bygningslovens alminnelige regler om avstand fra nabogrense.~~

§ 2 (Utgår)

~~Hvor det er fastsatt mindre avstand mellom bygninger enn, bestemt i bygningslovens § 70 nr.2 og 3, skal den gavl som vender mot nordøst være brannvegg.~~

§ 3

Husene skal ha saltak eller valmet tak, flatt tak eller øvrige taktyper. Takvinkelen skal være mellom 27 og 34 grader. Taktekkingen skal være rød- eller brunfarget og bestå av takpanner.

~~Horizontalprojeksjonen av taket skal langs alle sider stikke minst 30 cm ut fra byggets yttervegger.~~

§ 4

~~På de tomtene hvor garasje ikke er inntegnet skal~~ garasjen bygges i ett med huset. På de øvrige tomtene kan garasje tillates oppført frittliggende.

~~Garasjetak skal ha samme hellingsvinkel som hustaket på samme tomt.~~

En Garasje/carport per bolig skal ikke være større enn 40 BYA 50 m².

Garasje kan oppføres utenfor byggegrense men minimum 1 meter fra nabogrense. Garasje med utkjøring rettvisklet på kjørevei skal være minst 5,5 meter fra kant kjørebane. Innenfor områder som bygges ut samlet, kan garasje/carport plasseres nærmere enn 4 meter fra nabogrense, forutsatt at dette kun gjelder innbyrdes. Maksimal tillatt høyde på gesims er 3 m.

PlanID 1119-992, revisjon B

§ 5

Bebyggelsen skal bestå av frittliggende eneboliger eller tomannsboliger i ~~en~~ maksimum 2 etasje. ~~Hvor terrenget ligger til rette for det, kan det for en etasjes hus tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.~~ Som enebolig forstås her også bygning med en familieleilighet og tilleggsleilighet på inntil ~~50~~ 70 m².

Maks høyde for bebyggelse er

- Flatt tak: gesimshøgde 6,5m.
- Pulttak: høyeste gesims 7m, laveste gesims 6m.
- Saltak og øvrige taktyper: mønehøgde 8m og gesimshøgde 6m.

Det er ikke tillatt med takterrasse på tak over andre etasje. På bolig eller garasje/carport kan takterrasse etableres over første etasje, forutsatt at den plasseres minst 4 meter fra nabogrense. Innenfor områder som bygges ut samlet, kan takterrasser plasseres nærmere enn 4 meter fra nabogrense, forutsatt at dette kun gjelder innbyrdes.

Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 40 % ~~bebygget~~ bebygd areal (BYA), inkl. garasje, ~~bod~~ og parkering.

§ 6

Tomtene skal ha ~~oppstillingsplass~~ parkering for 2 biler. Hvor det er tilleggsleilighet skal det på tomta være ~~oppstillingsplass~~ parkering for 3 biler.

§ 7

~~Eventuelle forstøtningsmurer skal godkjennes av bygningsrådet.~~

§ 8

~~Kletørkestativ og søppelspann skal gis en diskret plassering.~~

§ 9

~~Bygningsrådet~~ Kommunen kan i friområdene tillate oppføring av trafokiosk og andre mindre byggverk tilknyttet kommunaltekniske anlegg.

I tillegg kan ~~bygningsrådet~~ kommunen tillate oppført bygninger som er nødvendige for områdets bruk som friområde.

- Det tillates gangveger med bredde på opptil 3 meter i o_FRI.
- I friområdet tillates lekeapparater og lignende.
- o_FRI5 skal være et grøntområde som kan inneholde lekeapparater, kommunaltekniske anlegg og/eller fordrøyning/flomtiltak.

§ 10

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som hindrer friskt fra utkjørsler. ~~etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling.~~

§ 11

~~Bebyggelsen på tomta for daginstitusjon skal likne på og passe med bolighusene.~~

§ 12

I frisiktsone Mellom veger og frisktlinjer må det ikke settes beplantning som kan bli høyere enn 0,5 m over de kryssende vegers planum.

PlanID 1119-992, revisjon B

§ 13

~~Innenfor rammen av bygningslovgivningen kan bygningsrådet gjøre unntak fra disse bestemmelser hvor særlige grunner taler for det.~~

§

Dersom det i forbindelse med utbyggingen/gravearbeidet oppdages automatisk fredete kulturminner, skal Rogaland fylkeskommune straks varsles og alt arbeid stanses inntil vedkommende myndighet har vurdert funnet, jfr. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd. De som utfører arbeid i grunnen skal gjøres kjent med denne bestemmelse.

§

Før godkjenning av nye tiltak innenfor sone H320_flaum i kommuneplan skal fagkyndig vurdering av fare for flom og utredning av konsekvenser, òg nedstrøms, dokumenteres med skildring av eventuelle avbøtende tiltak, jf. TEK17 §7-2. Utredningen skal gjøres ved regulering eller senest ved byggesøknad.

§

Ved seksjonering/fradeling/etablering eller oppføring av ny boenhet kan søknadspliktig tiltak/seksjonering/fradeling tillates uten reguleringsplan dersom følgende vilkår er oppfylte:

- Samlet tomtareal utgjør mindre enn 1200 m².
- Samlet BRA utgjør mindre enn 600 m².
- Tiltaket åpner ikke for ei økning med mer enn 2 nye boenheter.
- Hver tomt får direkte tilkomst til offentlig veg eller felles parkering.
- Hver tomt får tilstrekkelig størrelse til å sikre god kvalitet på bolig- og uteareal. Dette innebære at krav til privat uteoppholdsareal og solforhold skal tilfredsstille gjeldende bestemmelser i kommuneplanen, og ta samme omsyn til eksisterende tilgrensende eiendommer.
- Infrastrukturkapasiteten i området er tilstrekkelig for økt fortetting.

2.1.2 Konsentrert småhusbebyggelse (BK1)

- a) Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 50%.
- b) Utnyttelsesgrad skal være innenfor 60-100% BRA med 6 til 8 boenheter.
- c) Uteoppholdsareal skal ha minst 50 % soldekning kl. 15:00 ved vårjevndøgn. I område BK1 skal bebyggelsen tilpasses slik at bebyggelsen bak også får minst 50 % soldekning på samme tidspunkt.
- d) Området skal nyttes til rekkehus, kjedehus eller firemannsboliger. Det tillates eneboliger eller tomannsboliger innenfor området, forutsatt at alle kravene innenfor § 1.1.2, er innfridd.
- e) Det skal utføres en fagkyndig vurdering av fare for flom og utredning av konsekvenser, òg nedstrøms, dokumenteres med skildring av eventuelle avbøtende tiltak, jf. TEK17 §7-2. Vurderingen skal legges ved byggesøknad.
- f) Minst 60m² privat uteoppholdsareal per boenhet for rekkehus, tomannsbolig, kjedehus og enebolig. For firemannsbolig er kravet minst 8 m² per boenhet. Minste dybde på hagearealet til rekkehus, tomannsbolig, kjedehus og enebolig er 8 meter.
- g) Maksimalt 1,8 parkeringsplasser per boenhet. Antallet parkeringsplasser for det samlede tiltaket skal alltid avrundes opp.

PlanID 1119-992, revisjon B

h) Minimum 3 sykkelparkeringer per boenhet.

4. Rekkefølgebestemmelser**4.1 Før bebyggelse tas i bruk (felt BK1)**

a) Før det kan gis ferdigattest for boligene i BK1, må o_FRI5 være opparbeidet.